

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» (далее – Комиссия) в составе:

- Соколова И.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;  
начальник отдела пресечения монополистической  
Рябух Е.Л. - деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;  
главный специалист-эксперт отдела пресечения  
Буравлев Д.М. - монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» (вх. № 23.07.2012 вх. №10726) (далее – Заявитель) на действия Администрации Курортного района Санкт-Петербурга при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Курортного района Санкт-Петербурга, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга (далее – конкурс),

в присутствии представителей:

организатора конкурса – Стриж А.П. (по доверенности от 27.07.2012 № 01-35-1888/12), Герасимовой Т.С. (по доверенности от 30.07.2012 № 01-35-1891/12), Рыженко И.Н. (по доверенности от 27.07.2012 № 01-35-1887/12);

ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» – Шигаповой Е.И. (по доверенности от 18.07.2012 № 14), Яценка Д.В. (по доверенности от 18.07.2012 № 15),

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

1. Заявитель обжалует действия организатора конкурса. В жалобе указано на нарушение Администрацией Курортного района Санкт-Петербурга ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе по причине, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. При этом Администрация Курортного района Санкт-Петербурга проводит открытый конкурс без уведомления ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» - организации, управляющей включенными в предмет конкурса многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, п. Песочный, ул. Центральная, д.9; п. Песочный, ВМГ, 1-й квартал, д.6, а также до окончания сроков действия заключенных с ООО

«Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» договоров управления от 08.04.2010 № 921, от 24.03.2010 № 627 на указанные объекты соответственно. Кроме того, в нарушение требований пп. 6, 37, 38 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», извещение опубликовано за 29 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, в нем не указаны перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, время вскрытия конвертов, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе. Указанные в составе лота дома не располагаются на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования. В дополнениях к жалобе Заявитель указал на неверный расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Представители организатора конкурса с доводами жалобы не согласились, пояснив, что конкурс проводился в отношении домов, собственником жилых помещений в которых является город Санкт-Петербург. Таким образом, конкурс проводился в соответствии со ст. 163 Жилищного кодекса РФ. При этом порядок проведения конкурса не регламентировался правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, а регламентировался положением, утвержденным распоряжением Администрации курортного района от 20.07.2012 № 932-р. В отношении проведения конкурса до даты окончания действия договоров управления с ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» от 08.04.2010 № 921, от 24.03.2010 № 627, организатор конкурса пояснил, что данные договоры были заключены взамен аналогичных договоров от 2009 г. в связи с изменением законодательства. Таким образом, срок действия данных договоров исчисляется не с момента их заключения, а с момента передачи домов в управление по итогам конкурса от 22.05.2009 года по актам «ОС-1» от 01.08.2009. В соответствии с пояснениями представителей Администрации Курортного района, на момент приостановления торгов ни одной заявки претендентов не подано.

2. В заседании Комиссии стороны пояснили, что дома, в отношении которых проводился конкурс по отбору управляющей организации, находятся в собственности Санкт-Петербурга. Таким образом, порядок проведения конкурса регламентируется ст. 163 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2008 № 1462 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга», и действующим в отношении многоквартирных домов, находящихся на территории Курортного района, распоряжением Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 20.07.2012 № 932-р «Об утверждении положения о порядке проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления

многоквартирными домами, находящимися на территории Курортного района Санкт-Петербурга, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга» (далее – Положение).

3. ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» является управляющей организацией, отобранной Администрацией Курортного района Санкт-Петербурга по результатам открытого конкурса от 22.05.2009. Многоквартирные дома, являвшиеся предметом конкурса, были переданы в управление ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» по авизо и актам приема-передачи зданий (сооружений) (унифицированная форма № ОС-1а) от 01.08.2009 г. (письмо СПбГУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» (далее – ГУЖА) от 30.10.2009 № 1526/1-03). Между ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» и ГУЖА были заключены договоры управления, в т.ч. многоквартирными домами по адресам: п. Песочный, ул. Центральная, д.9; п. Песочный, ВМГ, 1-й квартал, д.6, от 15.06.2009 № 752 и № 755 соответственно (всего 159 домов, 159 договоров управления).

Срок действия указанных договоров составлял 1 год (п. 6.1. договоров) и исчислялся с момента подписания актов приема-передачи ОС-1а 01.08.2009 г. В соответствии с п. 6.2 договоров при отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом в соответствии с ч.2 ст.2 Закона Санкт-Петербурга от 06.05.2008 № 234-38 «О порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга», договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года. Продление договоров управления многоквартирными домами, заключенных по результатам конкурса, действующим законодательством не предусмотрено. В соответствии с ч.4 ст.161, ст.163 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирными домами, в которых доля субъекта Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. Требование законодательства о выборе управляющей организации путем проведения открытого конкурса соответствует цели обеспечения равных условий для деятельности управляющих организаций. Таким образом, начиная с 2010 года Администрация Курортного района обязана была провести конкурс по отбору управляющей организации.

4. Извещение о проведении конкурса размещено на сайте: <http://www.gz-spb.ru/> в разделе «Внебюджетные закупки» 02.07.2012 (устные пояснения организатора конкурса). При этом в извещении указана дата размещения извещения «29 июля 2012г.». В извещении указано, что конкурс проводится по одному лоту: жилые дома п. Песочный, подробное описание предмета конкурса содержится в конкурсной документации. Местом и датой подачи заявок определено: г.Сестрорецк, пл.Свободы, д.1, ком.219. Вскрытие заявок претендентов состоится по адресу: г. Сестрорецк, пл.Свободы, д.1, ком.254 в

«1й часов 00 минут».

Организатор конкурса пояснил, что дата размещения извещения, указанная в извещении «29 июля 2012г.» и время вскрытия заявок «1й часов 00 минут» является ошибкой исполнителя. Фактически дата опубликования 02.07.2012, а время вскрытия заявок 11 часов.

Учитывая, что при размещении извещения, электронная площадка торгов <http://www.gz-spb.ru/> фиксирует дату размещения извещения – 02 июля, дата, указанная в извещении, является ошибкой организатора торгов. В соответствии с п.10 Положения извещение должно быть размещено не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. При этом в извещении отсутствует указание на время его размещения, что не позволяет считать 01 августа датой истечения 30-ти дневного срока. Таким образом, извещение размещено с нарушением срока, установленного п.10 Положения.

Анализ извещения на соответствие требованиям Положения показывает отсутствие в извещении предусмотренных п.11 сведений: краткой характеристики объекта конкурса, включающей сведения об адресе многоквартирного дома, его площади, годе постройки и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный организатором конкурса. Расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе произведен исходя из начальной (максимальной) стоимости работ, рассчитанной в приложении № 3 к техническому заданию конкурсной документации. При этом сам расчет произведен с ошибками, допущенными в пп. 7, 8, 9 приложения 3 (неверно рассчитана сумма оплаты в год), из чего следует, что размер обеспечения заявки в извещении указан неверно.

В конкурсной документации отсутствует объем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления (неверно рассчитана сумма оплаты за год в пп. 7, 8, 9 приложения 3 к техническому заданию), а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, что противоречит пп. 12.4, 12.6 Положения.

Доводы Заявителя об отсутствии у него сведений от Администрации Курортного района Санкт-Петербурга о предстоящем проведении открытого конкурса, не могут свидетельствовать о нарушении организатором конкурса действующего законодательства, т.к. документы, регламентирующие порядок проведения конкурса, не предусматривают обязательного уведомления управляющей организации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» частично обоснованной.
2. Признать в действиях организатора конкурса - Администрации Курортного района Санкт-Петербурга нарушение требований пп. 10, 11, 12.4, 12.6 положения о порядке проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, находящимися на территории Курортного района Санкт-Петербурга, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением главы Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 20.07.2012 № 932-р.
3. Выдать Администрации Курортного района Санкт-Петербурга предписание о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, с продлением срока на подачу заявок в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.А. Рябух

Д.М. Буравлев

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

- [predpisanie sozvezdie 1.doc](#)